

Liebvoll gestaltetes Wohnhaus mit Hof, Werkstatt und großzügiger Garage

Objekt: 742 • Friedrich-Engels-Straße 13 • 39448 Etgersleben
115.000,00 €



die immobilie.

Daten im Überblick

ImmoNr	742
Virtueller Rundgang	https://my.matterport.com/show/?m=bTZwy7UEH5h
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Friedrich-Engels-Straße
Hausnummer	13
PLZ	39448
Ort	Etgersleben
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Nutzfläche	ca. 170 m ²
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 320 m ²
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Garage
Baujahr	1871
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	313,9 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	21.10.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1871
wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Kaufpreis	115.000,00 €

Beschreibung

Sie suchen das Gefühl von Behaglichkeit und Wärme in Ihrem neuen Zuhause?

Dann ist dieses liebevoll umgebaute Wohnhaus genau das Richtige für Sie: es bietet auf insgesamt rund 316 m² viel Platz für eine Familie, die im Verwinkelten das Besondere sieht.

Der Eingangsbereich führt in einen freundlichen Flur, von dem alle Räume des Erdgeschosses zugänglich sind. Hier befindet sich eine helle, modernisierte Küche mit einer Fläche von etwa 9 m², die mit viel Stauraum und Platz für einen gemütlichen Essplatz ausgestattet ist. Direkt daneben liegt das geräumige Badezimmer, das durch helle Fliesen, eine Dusche und eine Whirlpool-Badewanne überzeugt und zum Entspannen einlädt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Über eine halbgewendelte Holzterrasse gelangt man in das Wohnzimmer, das sich – leicht erhöht – als Herzstück des Hauses präsentiert. Mit seinen knapp zwanzig Quadratmetern, den sichtbaren Holzbalken und dem Kaminofen entsteht hier eine Atmosphäre, die gleichermaßen gemütlich und stilvoll ist.

Eine Etage höher befindet sich der private Wohnbereich. Hier öffnet sich zunächst ein großzügiges Esszimmer mit 28m², das durch seine helle Gestaltung und die Aussicht über die Straße einen charmanten Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten bildet. Daran schließen sich das große Schlafzimmer und ein gemütliches Gästezimmer an. Ein angrenzender Ankleideraum sorgt für zusätzlichen Komfort und Ordnung. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein weiteres Badezimmer, das mit einer Fläche von 12 m² überaus großzügig gestaltet ist. Das Dachgeschoss wurde liebevoll zu einem vielseitig nutzbaren Bereich ausgebaut.

Gegenüber dem Haupthaus steht das ehemalige Scheunengebäude. Es beherbergt nun eine große Garage, eine Werkstatt sowie eine gemütliche Gartenlaube. Der begrünte Innenhof geht fließend in eine gepflegte Rasenfläche über, welche geschützt und uneinsehbar den perfekten Rückzugsort an frischer Luft darstellt.

Lage

Die Gemeinde Etgersleben, ein Ortsteil der Gemeinde Börde-Hakel im Salzlandkreis (Sachsen-Anhalt), bietet jungen Familien eine äußerst attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung Ihrer neuen Wohnadresse befindet sich die Kindertagesstätte Kita Rappelkiste in der Friedrich-Engels-Straße 14 – bequem erreichbar und mit vielseitigem Angebot vom Krippen- bis zum Hortplatz.

Die Grundschule der Verbandsgemeinde, Grundschule Westeregeln (unter anderem für Schülerinnen und Schüler aus Etgersleben) befindet sich mit Schulbusanbindung in gut erreichbarer Nähe – ein Vorteil insbesondere für Familien mit Schulkindern.

Auch in puncto Einkaufen und Versorgung zeigt sich Etgersleben familienfreundlich. Lokale Initiativen für einen Dorfladen zeugen von lebendiger Gemeinschaft und naher Versorgung im Ort.

Für größere Einkaufsmöglichkeiten etwa Lebensmittel- und Spezialmärkte bieten sich Orte in der näheren Umgebung an – etwa im Raum Aschersleben.

Medizinische Versorgung und Fachärzte sind in den Nachbarorten gut erreichbar, sodass im Alltag kurze Wege sichergestellt sind.

Die Verkehrsanbindung ist günstig: Etgersleben liegt etwa 25 Kilometer südwestlich von Magdeburg und profitiert von gut erreichbaren Landes- und Bundesstraßen.

Damit eröffnet sich eine gute Erreichbarkeit sowohl für Pendler als auch für Familien-Tagesabläufe.

Insgesamt bietet Etgersleben eine ausgewogene Umgebung für Kinder, Eltern und Großeltern: familiengerechte Betreuungseinrichtungen im Ort, Schule mit Busanbindung, Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung in Reichweite – und das eingebettet in eine ruhige, freundliche Wohnlage mit starkem Gemeinschaftsgefühl.

Ausstattung Beschreibung

- Gesamtfläche: ca. 316,3 m² auf vier Ebenen
- Baujahr: Ursprüngliche Grundmauern aus dem 17. Jahrhundert, Erweiterung Ende des 19. Jahrhunderts
- Grundstück: Gepflasterter Innenhof mit Nebengebäude, Hofzugang über Toranlage

- Gepflegter, historischer Altbau mit massiver Bauweise
- Liebevoll modernisiert, dabei Charakter des Hauses bewahrt
- Helle Räume mit hohen Decken und sichtbaren Holzbalken
- Holzdecken und Holzelemente im Innenbereich
- Teilunterkellert (15,8 m² Nutzfläche)
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Zentralheizung (Flüssiggas)
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Moderne Elektrik und Sanitärinstallationen
- Zwei zusätzliche Räume im Dachgeschoss

- Zwei voll ausgestattete Badezimmer (11,7 m² im EG, 11,8 m² im OG)
EG: Dusche und Whirlpool-Badewanne
OG: Badewanne und Tageslichtfenster

- Nebengebäude / Außenbereich
- Ehemalige Scheune umgebaut zu:
 - Garage: 35,3 m²
 - Werkstatt: 9,3 m²
- Gartenlaube mit gemütlichem Sitzbereich
- Gepflasterter Hof mit Pflanzen und kleiner Grünfläche
- Glasfaseranschluss vorhanden



Sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen
Für den Käufer provisionsfrei

Impressionen



Geschützter Innenhof mit gemütlichem Sitzbereich und Zugang zum Nebengebäude



Heller Eingangsbereich mit Holztreppe und traditionellem Charme



Wohnzimmer mit sichtbaren Holzbalken und Kaminofen – der gemütliche Mittelpunkt des Hauses



helle Küche mit viel Stauraum und Essbereich



Großzügiges Badezimmer im Erdgeschoss mit Dusche und Whirlpool-Badewanne



Obergeschoss-Flur mit Holzdecke und Zugang zu Wohn- und Schlafräumen



Badezimmer im Erdgeschoss



Friedrich-Engels-Strae-13-10232025_121703



Gemütliche, geschützte Terrasse mit Blick ins Grüne



Nebengebäude mit Werkstatt, Garage und Gartenlaube

Ihr Ansprechpartner



Herr Robert Vesely
die immobilie.
Breiter Weg 227
39104 Magdeburg

Telefon: +49 391 5342513

Mobil: +49 177 2863251

E-Mail: r.vesely@dieimmobilie-magdeburg.de

Web: www.dieimmobilie-magdeburg.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.